

# B E S C H L U S S V O R L A G E

			<b>Vorlage-Nr.: B 01/0350</b>	
<b>69 - Amt Stadt als Lebensraum</b>			<b>Datum: 05.07.2001</b>	
<b>Bearb.</b>	: Frau Hohmann-Hansen	<b>Tel.:</b>	<b>öffentlich</b>	<b>nicht öffentlich</b>
<b>Az.</b>	: tr/ti		<b>X</b>	

**Beratungsfolge**

**Sitzungstermin**

**Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr  
Stadtvertretung**

**06.09.2001  
25.09.2001**

**B-Plan 159 (Neufassung), 1. Änderung und Ergänzung, Gebiet: Zwischen Norderstraße und Rathausallee) Entscheidung über Anregungenb) Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag**

a) Entscheidung über die Anregungen:

Die vor, während oder nach der öffentlichen Auslegung (26.03.2001 bis 04.05.2001) sowie der eingeschränkten Beteiligung (08.06.2001 bis 19.06.2001) eingegangenen Anregungen folgender Träger öffentlicher Belange/Privatpersonen und Unternehmen werden

**berücksichtigt:**

Zu Punkt 1:  
Kreis Segeberg vom 25.04.2001

Zu Punkt 2:  
Kreis Segeberg vom 19.06.2001

**teilweise berücksichtigt:**

Zu Punkt 7:  
Wohnungsbau-Gesellschaft Plambeck,  
Ochsenzoller Straße 147 vom 08.05.2001

**nicht berücksichtigt:**

Zu Punkt 3:  
Norbert Pawelzik,  
Norderstraße 27a vom 02.04.2001

Zu Punkt 4:  
Lothar Schickert,  
Norderstraße 27c vom 25.04.2001

Zu Punkt 5:  
Ralf und Wiebke Oswald,  
Norderstraße 9c vom 03.05.2001

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in

Zu Punkt 6:  
O. Rodamer,  
Norderstraße 9b,  
in Vertretung der Interessengemeinschaft  
Norderstraße/Rathausallee (Liste mit 43 Unterschriften).

vom 03.05.2001

Hinsichtlich der Begründung über die Entscheidung zu den Anregungen wird auf die Ausführungen zur Sach- und Rechtslage dieser Vorlage Bezug genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben, sowie die Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

b) Satzungsbeschluss:

Auf Grund des § 10 BauGB sowie nach § 92 der LBO Schleswig-Holstein beschließt die Stadtvertretung den Bebauungsplan Nr. 159 (Neufassung), 1. Änderung und Ergänzung, Gebiet: "Zwischen Norderstraße und Rathausallee", bestehend aus dem Teil A – Plan-zeichnung – und dem Teil B – Text –, in der Fassung vom September 2001 als Satzung.

Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 11 zur Vorlage Nr. B 01/0350, Stand: September 2001, gebilligt.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Auf Grund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder von der Beratung und von der Beschlussfassung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung, noch bei der Abstimmung anwesend:

**Haushaltsrelevante Daten:**

Haushaltsstelle:  
Haushaltsplan:  
Ausgabe:  
Mittel stehen zur Verfügung:

Folgekosten/Jahr:

**Erläuterungen zu den Folgekosten:**

**Sachverhalt**

Mit Datum vom 07.12.1995 beschloss der Planungsausschuss die Aufstellung des B-Planes 159 (Neufassung), 1. Änderung und Ergänzung. Gleichzeitig wurde die teilweise Aufhebung des B-Planes 158 und der Verzicht auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung beschlossen, da der B-Plan aus dem Rahmenplan für Norderstedt-Mitte entwickelt werden sollte.

Für den Geltungsbereich des B-Planes wurde von privater Seite ein gutachterlicher städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt.

Planungsausschuss und Magistrat beschlossen, den Entwurf des ersten Preisträgers (Architekten Rogalla und Kitzmann) dem B-Plan zugrunde zu legen.

Das Planungsbüro Baumgart-Pahl-Weber wurde mit der Erarbeitung des B-Planes und das Landschaftsplanungsbüro Hess.Jacob mit der Erarbeitung des dazugehörigen GOP beauftragt.

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------

Der westliche Teil des Geltungsbereiches steht im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft, die östliche Dreiecksfläche gehört dem Land Schleswig-Holstein.

Durch den B-Plan werden der rechtskräftige B 158 und der rechtskräftige B 159 teilweise überplant.

Der B-Plan-Entwurf stimmt bis auf die Geschossigkeit mit dem Rahmenplan überein (Rahmenplan: III, B-Plan: IV).

Sowohl der F-Plan 84, in dem die maßgebliche Fläche als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt ist, als auch die 10. FNP-Änderung, die auf der Fläche "Grünfläche" mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage" und "Spielplatz" darstellt, werden im Parallelverfahren geändert (42. FNP-Änderung).

Am 06.11.1997 billigte der Planungsausschuss den B-Plan-Vorentwurf und beschloss, wegen der Abweichung vom Rahmenplan durch eine zusätzliche Bebauung südlich der Norderstraße, die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.

In der am 12.11.1997 folgenden Sitzung des Umweltausschusses wurde der dem B-Plan zugeordnete GOP gebilligt; gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, eine andere als die im GOP vorgeschlagene Ausgleichsfläche, möglichst im Bereich Norderstedt-Mitte, zu ermitteln.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung für den B-Plan und den GOP fand statt vom 05.01.1998 bis 09.02.1998, die öffentliche Veranstaltung wurde durchgeführt am 21.01.1998.

Erhebliche Bürgereinwände gegen die intensive Bebauung und die eingegangene Anregung, die östliche Dreiecksfläche beim Land zu belassen (für eine denkbare Erweiterung des Arbeitsamtes), führten zu einer Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes mit verschiedenen Varianten, die am 05.11.1998 im Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr beraten wurden.

Aufbauend auf der Empfehlung des Planungsausschusses am 05.11.1998 entwickelte die Verwaltung wiederum verschiedene Planungsvarianten, die am 20.01.1999 in der Technischen Kommission erörtert wurden.

Zeitgleich, seit dem o. g. Beschluss des Umweltausschusses am 12.11.1997, wurde intensiv nach geeigneten Ausgleichsflächen gesucht. Ergebnis war, dass in Norderstedt-Mitte keine Flächen ermittelt werden konnten, jedoch in unmittelbarem Anschluss an Norderstedt-Mitte im B-Plan 241 geeignete Flächen für den Ausgleich zur Verfügung stünden.

Auf der Grundlage der Empfehlungen des Planungsausschusses und der TK und auf Grund der nun ermittelten Ausgleichsfläche wurde der B-Plan-Entwurf überarbeitet und in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr – nach mehreren Erörterungen in vorangegangenen Sitzungen – am 15.02.2001 für die öffentliche Auslegung endgültig beschlossen.

Auf Grund der umfangreichen Änderungen im überarbeiteten B-Plan-Entwurf wurde eine erneute Bürgerveranstaltung am 26.03.2001 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung für den B-Plan und den GOP erfolgte vom 26.03.2001 bis 04.05.2001. Die Träger öffentlicher Belange und die Fachdienststellen wurden im Zeitraum vom 26.03.2001 bis 11.05.2001 erneut beteiligt.

Durch die während der Offenlage eingegangene Stellungnahme des Kreises Segeberg vom 25.04.2001 wurde eine Überarbeitung der Ausgleichsregelung (Ausgleichsfläche im B 241) erforderlich.

In Abstimmung mit dem Kreis Segeberg wird nun, neben der Ausgleichsfläche im B 241, eine weitere, für den Ausgleich der abgängigen Gehölzbestände besser geeignete Fläche (Flur 9, Garstedt, Flurstück 21 (teilweise), östlich der Jägerstraße) als zusätzliche Ausgleichsfläche im B-Plan festgesetzt. Auch diese Fläche befindet sich im unmittelbaren Umfeld von Norderstedt-Mitte (s. Anlage C zur Begründung).

Die Festsetzung der Ausgleichsflächen ist, wie auch alle anderen grünordnerischen Festsetzungen, aus dem GOP in den B-Plan übernommen worden.

Auf Grund der überarbeiteten Ausgleichsregelung wurde die Durchführung einer eingeschränkten Beteiligung der durch die Änderung Betroffenen erforderlich.

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------

Die eingeschränkte Beteiligung fand statt vom 08.06. bis 19.06.2001. Während dieser Frist ging die Stellungnahme des Kreises Segeberg vom 19.06.2001 ein, in der wiederum formelle Bedenken – wie im Schreiben vom 25.04.2001 – geäußert wurden. Diese Bedenken beziehen sich auf die Tatsache, dass der GOP zu dem Zeitpunkt der eingeschränkten Beteiligung noch nicht festgestellt war. Die übrigen Anregungen des Kreises Segeberg zu den B-Plänen 173 West und 241 betreffen nicht den Geltungsbereich des B 159 (Neufassung), 1. Änderung und Ergänzung, und werden daher in diesem Zusammenhang nicht behandelt. Eine rechtliche Absicherung der Ausgleichsregelung ist durch die in diesem B-Plan vorgenommenen Festsetzungen hinreichend gegeben.

In seiner Sitzung am 21.06.2001 beschloss der Planungsausschuss den GOP. Innerhalb kurzer Frist wurde der GOP von der UNB (Kreis Segeberg) am 02.07.2001 festgestellt. Damit ist eine wesentliche Voraussetzung für die Beschlussfassung des B-Plans als Satzung nunmehr gegeben.

Während der öffentlichen Auslegung wurden im Wesentlichen Bedenken gegen die Ausgleichsregelung von Seiten eines der TÖB und gegen die Bebauung der bisherigen Grünfläche, insbesondere gegen die geplante Gebäudehöhe, von Seiten der Anwohner geäußert.

Die Ausgleichsregelung wurde, wie oben bereits beschrieben, überarbeitet und entsprechend verändert festgesetzt.

Durch die Anregung eines privaten Einwenders wird vorgeschlagen, die westliche Tiefgaragengrenzung in der Planzeichnung unter die Baugrenze zu verschieben.

Die Stellungnahmen der Fachdienststellen führten zu Änderungen und Ergänzungen hauptsächlich in der Begründung, die Planzeichnung wurde hinsichtlich besserer Lesbarkeit überarbeitet (Flurstücksnummern, westlicher Müllstandort); die Legende wurde korrigiert (“Erhalt von Bäumen” wurde entfernt, da nicht Gegenstand des B-Plans).

Teilweise wurden textliche Festsetzungen auf Grund der Erlasse des Innenministers zu anderen B-Plänen durch Umformulierungen oder Weglassen korrigiert (s. Anlage 9).

Alle genannten Änderungen sind, bis auf die Änderung der Ausgleichsflächen, redaktioneller Art; die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung; wegen der geänderten Ausgleichsflächen wurde eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt.

In den Anlagen 8 und 10 sind alle in Teil B – Text – und Begründung geänderten Textstellen markiert.

Vor, während und nach der öffentlichen Auslegung und eingeschränkten Beteiligung sind von folgenden Trägern öffentlicher Belange und Privatpersonen Anregungen vorgebracht worden, die zu behandeln sind:

**Zu Punkt 1:**  
**Kreis Segeberg** **vom 25.04.2001**

**Zu Punkt 2:**  
**Kreis Segeberg** **vom 19.06.2001**

**Zu Punkt 3:**  
**Norbert Pawelzik,** **vom 02.04.2001**  
**Norderstraße 27a**

**Zu Punkt 4:**  
**Lothar Schickert,** **vom 25.04.2001**  
**Norderstraße 27c**

**Zu Punkt 5:**  
**Ralf und Wiebke Oswald,** **vom 03.05.2001**  
**Norderstraße 9c**

**Zu Punkt 6:**  
**O. Rodamer,** **vom 03.05.2001**

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------

**Norderstraße 9b,  
in Vertretung der Interessengemeinschaft  
Norderstraße/Rathausallee (Liste mit 43 Unterschriften)**

**Zu Punkt 7:  
Wohnungsbaugesellschaft Plambeck,  
Ochsenzoller Straße 147.**

**vom 08.05.2001**

Die Schreiben mit den Anregungen sind dieser Vorlage als Anlage 4 beigelegt.

Zu den o. g. im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

**Zu Punkt 1:  
Kreis Segeberg**

**vom 25.04.2001**

Die Anregungen werden berücksichtigt.

*Der Kreis Segeberg äußert folgende Anregungen:*

- *formelle Bedenken, da der GOP noch nicht festgestellt ist; daher zur Zeit keine abschließende Stellungnahme möglich; Hinweis auf Bedenken zum GOP, die auch gegen den B-Plan gelten*
- *Ergänzung der Begründung unter Punkt 1.2 um den festgestellten Landschaftsplan*
- *Ergänzung der Begründung unter Punkt 4.3 um den Hinweis, dass das Plangebiet im Wasserschutzgebiet liegt*
- *Überprüfung der vorgesehenen Versickerung des Niederschlagswassers*
- *Beschränkung des Anteils blankmetallischer Dacheindeckungsflächen auf das bautechnisch erforderliche Maß.*

Zu: Untere Naturschutzbehörde: Formelle Bedenken:

Die Stadt Norderstedt geht davon aus, dass sich durch die Feststellung des GOP am 02.07.2001 eine weitere Stellungnahme des Kreises Segeberg zum entsprechend überarbeiteten B-Plan-Entwurf erübrigt.

Zu: Untere Naturschutzbehörde: Landschaftsplan:

In der Begründung unter Punkt 1.2 "Andere Grundlagen" wird nach dem Absatz zum Rahmenplan Norderstedt-Mitte der folgende Absatz eingefügt:

Landschaftsplan 78 Norderstedt:

Der Bebauungsplan Nr. 159 (Neufassung), 1. Änderung und Ergänzung, stimmt nicht mit dem 1978 beschlossenen Landschaftsplan der Stadt Norderstedt überein. Der LP 78 stellt auf der Fläche des B-Plans "Wald" dar (s. hierzu auch unter "FNP 84 Norderstedt"). Die Nichtübereinstimmung des B-Planes mit dem LP (und dem FNP) ergibt sich aus dem Erfordernis, den B-Plan aus dem Rahmenplan zu entwickeln (s. hierzu auch unter "Rahmenplan Norderstedt-Mitte"). Die von der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt 1994 beschlossene Rahmenplanfortschreibung sieht auf der betreffenden Fläche eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau vor. Die Nichtübereinstimmung des Rahmenplans mit dem LP (und FNP) wurde im Verfahren zum Rahmenplan bewältigt. Der FNP wird im Parallelverfahren zum B-Plan für die betreffende Fläche geändert (42. FNP-Änderung).

Zu: Grundwasserschutz, Altlasten, Bodenschutz:

In der Begründung unter Punkt 4.3 "Maßnahmen zum Grundwasserschutz" wird am Anfang des Absatzes folgender Hinweis eingefügt:

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet in der Wasserschutzzone III (Wasserschutzgebietsverordnung Langenhorn-Glashütte, 18.01.2000).

Zu: Abwasser- und Abfallüberwachung: Versickerung:

In der Begründung unter Punkt 8.2 "Entsorgung" wird am Ende des ersten Absatzes folgender Hinweis eingefügt:

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------

Dabei ist die Versickerung über die belebte Bodenzone in Form von Sickermulden/-flächen der Schachtversickerung vorzuziehen. Hoffflächenwasser ist grundsätzlich über die belebte Bodenzone zu versickern.

Zu: Abwasser- und Abfallüberwachung: Dacheindeckungen:

In der Begründung unter Punkt 3.3 “Gestalterische Festsetzungen” – Dächer – wird am Ende des letzten Absatzes folgender Hinweis eingefügt:

Der Anteil blankmetallischer Dacheindeckungsflächen ist auf das bautechnisch erforderliche Maß (Einfassungen, Kehlauskleidungen, etc.) zu beschränken.

**Zu Punkt 2:**

Kreis Segeberg

vom 19.06.2001

Die Anregungen werden berücksichtigt.

*Der Kreis Segeberg äußert folgende Anregungen:*

*formelle Bedenken, da der GOP noch nicht festgestellt ist (s. auch Schreiben vom 25.04.2001)  
keine grundsätzlichen Bedenken mehr hinsichtlich der geplanten Ausgleichsregelung, sofern die B-Pläne 173 West und 241 entsprechende zuordnende Festsetzungen und Darstellungen enthalten.*

Der GOP zum B-Plan 159 (Neufassung), 1. Änderung und Ergänzung, ist inzwischen von der UNB mit Datum vom 02.07.2001 festgestellt worden.

Der erwähnte B 173 West steht in keiner Beziehung zum B 159 (Neufassung), 1. Änderung und Ergänzung.

Da der B-Plan 241 außerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes 159 (Neufassung), 1. Änderung und Ergänzung, liegt, ist er nicht Gegenstand der Betrachtung in diesem Zusammenhang.

Die Sicherung der Ausgleichsflächen ist hinreichend darüber garantiert, dass sich die Stadt Norderstedt durch die Verknüpfungsfestsetzung im B-Plan 159 (Neufassung), 1. Änderung und Ergänzung, verpflichtet, einen Teil des Ausgleichs im B 241 zu erbringen und den übrigen Teil auf dem genannten Flurstück östlich der Jägerstraße (s. Teil B – Text -, Ziffer 7.1 und Begründung, Ziffer 4.5).

**Zu Punkt 3:**

Norbert Pawelzik,  
Norderstraße 27a

vom 02.04.2001

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

*Herr Pawelzik regt an:*

*den Erhalt des Wäldchens  
als Bauort-Alternative den Grünzug am Standort der “Skulptur mit dem plätschernden Regenschirm” an der Rathausallee*

*Herr Pawelzik äußert Bedenken gegen:*

*weitere Wohnbebauung grundsätzlich  
neue Läden  
die Bauhöhe  
die Verschattung der Grundstücke nördlich der Norderstraße  
die Bebauung als Mauer  
die phantasielose Fassadengestaltung.*

Die Überplanung des Gebiets mit einer Bebauung entspricht dem Ziel des Rahmenplans, eine straßenbegleitende Bebauung zur räumlichen Einfassung der Hauptstraße des Zentrums sowie eine städtische Bebauung zur Betonung des innerstädtischen Charakters vorzusehen.

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------

Der Rahmenplan ist die von den städtischen Gremien beschlossene und von der Landesregierung verordnete und anerkannte Planungsrichtlinie im städtebaulichen Entwicklungsbereich Norderstedt-Mitte. Laut gesetzlichen Vorschriften sind die Ziele des Rahmenplans im Entwicklungsbereich zügig umzusetzen.

Eine Bebauung weiter westlich an der Rathausallee, am Standort der "Skulptur mit dem plätschernden Regenschirm", ist als Alternative nicht möglich, da sich ab hier einer der prägenden Grünzüge von Norderstedt-Mitte nach Norden erstreckt; südlich der Rathausallee setzt dieser sich durch alleearartige Baumpflanzungen an breit angelegten Wegen fort. Der Rahmenplan sieht an dieser Stelle ebenfalls einen Grünzug und keine Bebauung vor.

Neuere Untersuchungen zeigen, dass die Nachfrage nach Wohnraum wieder steigt, sodass man nicht von zusätzlichen Leerständen ausgehen kann.

Mit der Möglichkeit der Ansiedlung von Läden und Geschäften wird das Ziel verfolgt, dieser Fläche eine Wohn- und Geschäftsnutzung mit einem kleinteiligen Angebot im Einzelhandel zuzuführen, das vor allem auch den neuen Bewohnern zur Verfügung stehen soll. Durch die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" sind überwiegend Wohnnutzung, aber auch Laden-/ Geschäftsnutzungen und weitere, dem Gebietscharakter entsprechende Nutzungen, wie z. B. Restaurants, Arztpraxen, etc., zulässig.

Die Höhe der geplanten Bebauung wirkt je nach Blickrichtung unterschiedlich:

Wird die Bebauung von der Rathausallee her betrachtet, stellen die zwei neuen Gebäude die räumliche Einfassung der Rathausallee her. Die Neubebauung schafft einen Übergang zu den östlich anschließenden zentrumspezifischen Nutzungen, sie orientiert sich städtebaulich zur gegenüber liegenden viergeschossigen Wohnbebauung und hebt darüber hinaus den innerstädtischen Charakter dieses Bereiches hervor.

Wird die Überplanung von der Norderstraße aus betrachtet, so zeigt sich hier zunächst die Baumallee, an die sich eine Freifläche anschließt, die durch Anpflanzungen begrünt werden soll. Erst in einem Abstand von mehr als 20 m von hier wird die Neubebauung errichtet, die durch die Baumallee an der Norderstraße und Neuanpflanzungen von Bäumen auf dem Grundstück in den Hintergrund tritt.

Durch diesen großen Abstand tritt eine Verschattung der Grundstücke auf der Nordseite der Norderstraße nur im Wintermonat Dezember ein; außerdem geschieht dies nur auf den vorderen Grundstücksbereichen.

Die im B-Plan festgesetzte mögliche Tiefe für eine Bebauung von 17 m lässt ausreichend Spielraum für eine differenzierte Baukörpergestaltung, sodass nicht zwingend eine "Wand" entstehen muss.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung (bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 11.2) wird eine Rahmensetzung gegeben, um einen homogenen Charakter zu erreichen, innerhalb deren eine Vielfalt an gestalterischen Elementen möglich ist. So wird einerseits für die Fassadenverkleidung roter Ziegel, daneben auch Glas zur Einpassung an die bestehende Zentrumsbebauung zugelassen; andererseits sind aber auch Holz, weißer oder hellerfarbiger Putz und Metallverkleidungen für untergeordnete Bauteile zur Auflockerung der Baukörper und des städtebaulichen Bildes zulässig. Diese festgesetzten Materialien entsprechen der Zielsetzung des Gestaltungskonzeptes des Rahmenplans. Zusätzlich wird festgesetzt (Nr. 11.3), im Baugebiet 1 die Giebelseiten zu gestalten. Damit wird einerseits eine Gestaltungsverpflichtung gegeben, andererseits durch den Verzicht auf weitergehende Vorgaben ein Spielraum hinsichtlich der Art der Gestaltung eingeräumt. Wieweit der spätere Grundstückseigentümer über die durch die textlichen Festsetzungen auferlegten "Pflichten" hinaus von den gestalterischen "Möglichkeiten" Gebrauch macht, unterliegt dem Gesetz der Baufreiheit jedes Bürgers.

**Zu Punkt 4:**

Lothar Schickert,  
Norderstraße 27c

vom 25.04.2001

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

*Herr Schickert wendet sich:*

*gegen die Bebauung der Grünfläche.*

*Herr Schickert regt an:*

*eine Bebauung mit vier anstelle von zwei Gebäuden  
keine monotone Fassadengestaltung*

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------

*Beschränkung der Gebäudehöhe auf die Höhe des Arbeitsamtes, falls die o. g. Anregungen nicht durchführbar sind.*

Die Bebauung mit zwei straßenbegleitenden Baukörpern ist aus dem Rahmenplan entwickelt, der solch eine Bebauung vorsieht. Ziel dieser städtischen Bebauung ist die räumliche Einfassung der Hauptstraße des Zentrums sowie das Hervorheben des innerstädtischen Charakters (Aussagen des Rahmenplans). Mit der Neubebauung wird eine städtebauliche Orientierung an die sich östlich anschließende Bebauung erreicht, die sich ebenfalls in langgestreckten Gebäuden zeigt, so auch die direkt angrenzende Neubebauung des Arbeitsamtes. Mit der viergeschossigen Bebauung wird darüber hinaus eine städtebauliche Orientierung zur gegenüberliegenden viergeschossigen Wohnbebauung erreicht. Eine Bebauung mit vier Vollgeschossen rechtfertigt sich vor allem auch in der ökonomisch tragfähigen Inanspruchnahme einer bisher unbebauten Fläche im Stadtzentrum. Gleichzeitig wird durch diese Bebauung eine Abschirmung der dahinterliegenden nördlichen Einzelhausbebauung an der Norderstraße gegenüber den von der Rathausallee ausgehenden Immissionen erreicht.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung (bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 11.2) wird eine Rahmensetzung gegeben, um einen homogenen Charakter zu erreichen, innerhalb deren eine Vielfalt an gestalterischen Elementen möglich ist. So wird einerseits für die Fassadenverkleidung roter Ziegel, daneben auch Glas zur Einpassung an die bestehende Zentrumsbebauung zugelassen, andererseits sind aber auch Holz, weißer oder hellerdärziger Putz und Metallverkleidungen für untergeordnete Bauteile zur Auflockerung der Baukörper und des städtebaulichen Bildes zulässig. Diese festgesetzten Materialien entsprechen der Zielsetzung des Gestaltungskonzeptes des Rahmenplans. Zusätzlich wird festgesetzt (Nr. 11.3), im Baugebiet 1 die Giebelseiten zu gestalten. Damit wird einerseits eine Gestaltungsverpflichtung gegeben, andererseits durch den Verzicht auf weitergehende Vorgaben ein Spielraum hinsichtlich der Art der Gestaltung eingeräumt.

**Zu Punkt 5:**

Ralf und Wiebke Oswald,  
Norderstraße 9c

vom 03.05.2001

*Herr und Frau Oswald wenden sich gegen:*

1. *die Höhe der Bebauung*
2. *die Reduktion des Lichteinfalls*
3. *die Verschlechterung der Luftqualität*
4. *weitere Läden/Geschäfte*
5. *die Verschlechterung der Windverhältnisse.*

Zu 1.

Mit der viergeschossigen Bebauung wird ein Übergang zu den östlich anschließenden zentrenspezifischen Nutzungen geschaffen und darüber hinaus eine städtebauliche Orientierung zur gegenüberliegenden viergeschossigen Wohnbebauung erreicht. Die Bebauung entspricht den Aussagen des Rahmenplans, der eine straßenbegleitende Bebauung zur räumlichen Einfassung der Hauptstraße des Zentrums sowie eine städtische Bebauung zur Betonung des innerstädtischen Charakters vorsieht. Eine Bebauung mit vier Vollgeschossen, die einer Erhöhung um ein Geschoss gegenüber der Rahmenplanung bedeutet, rechtfertigt sich vor allem auch in der ökonomisch tragfähigen Inanspruchnahme einer bisher unbebauten Fläche im Stadtzentrum. Gleichzeitig wird durch diese Bebauung eine Abschirmung der dahinterliegenden nördlichen Einzelhausbebauung an der Norderstraße gegenüber den von der Rathausallee ausgehenden Immissionen erreicht.

Zu 2.:

Die viergeschossige Neubebauung hat keine starke Reduzierung des Lichteinfalls auf die nördlich der Norderstraße liegenden Grundstücke zur Folge, lediglich im Wintermonat Dezember werden die vorderen Grundstücksbereiche verschattet, die Bebauung ist davon nicht betroffen. In den übrigen Monaten findet keine zusätzliche Verschattung weder der Grundstücke, noch der Bebauung durch die Neubebauung statt.

Zu 3.:

Hinsichtlich der angeführten Minderung der Luftqualität durch die Neubebauung lässt sich feststellen, dass diese zwar zu einer Zunahme der Schadstoffbelastungen durch zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr führt, andererseits jedoch mit keinem wesentlichen Anstieg der Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Neubebauung zu rechnen ist. Positiv wirkt sich die günstige Lage des Plangebiets durch die Nähe zur U-Bahn und zum Busbahnhof aus. Weitere positive Auswirkungen auf das Klima wurden erreicht durch die Reduzierung der Bebauung gegenüber dem Ursprungskonzept, die Geringhaltung des Versiegelungsanteils (Aufheizungsverminderung), den Anschluss

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------

der geplanten Bebauung an die Fernwärmeversorgung/ BHKW der Stadtwerke sowie die solaroptimierte Ausrichtung der Gebäude (Nord-Süd-Ausrichtung), die zu einer Energieeinsparung führt. Mit dieser Gebäudestellung werden gleichzeitig Gebäuderiegel quer zur Hauptwindrichtung (Belüftungssituation) vermieden. Hinsichtlich der Lärmbelastung lässt sich feststellen, dass die Neubebauung als Abschirmung der dahinterliegenden nördlichen Einfamilienhausbebauung an der Norderstraße gegenüber den von der Rathausallee ausgehenden Immissionen fungiert.

Zu 4.:

Mit der Möglichkeit der Ansiedlung von Läden und Geschäften wird das Ziel verfolgt, dieser Fläche eine Wohn- und Geschäftsnutzung mit einem kleinteiligen Angebot im Einzelhandel zuzuführen, das vor allem auch den neuen Bewohnern zur Verfügung stehen soll. Durch die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" sind überwiegend Wohnnutzung, aber auch Laden-/ Geschäftsnutzungen und weitere, dem Gebietscharakter entsprechende Nutzungen, wie z. B. Restaurants, Arztpraxen, etc., zulässig.

Zu 5.:

Mit der Neubebauung der Fläche des Wäldchens wird keine riesige Windschneise geschaffen, sondern gegenteilig eine unbebaute Fläche bzw. Baulücke geschlossen. Gleichzeitig werden mit der Anordnung und der Stellung der Gebäude Gebäuderiegel quer zur Hauptwindrichtung (Belüftungssituation) vermieden.

**Zu Punkt 6:**

O. Rodamer,  
Norderstraße 9b,  
in Vertretung für die Interessengemeinschaft  
Norderstraße/Rathausallee (Liste mit 43 Unterschriften)

vom 03.05.2001

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

*Die Einwendungen richten sich gegen:*

1. *die Gebäudehöhe*
2. *weitere Läden/Geschäfte*
3. *Zerstörung der Grünflächen durch Bau einer Tiefgarage*
4. *eine Verschlechterung der Luftqualität.*

Zu 1.:

Mit der viergeschossigen Bebauung wird ein Übergang zu den östlich anschließenden zentrenspezifischen Nutzungen geschaffen und darüber hinaus eine städtebauliche Orientierung zur gegenüberliegenden viergeschossigen Wohnbebauung erreicht. Die Bebauung entspricht den Aussagen des Rahmenplans, der eine straßenbegleitende Bebauung zur räumlichen Einfassung der Hauptstraße des Zentrums sowie eine städtische Bebauung zur Betonung des innerstädtischen Charakters vorsieht. Eine Bebauung mit vier Vollgeschossen, die einer Erhöhung um ein Geschoss gegenüber der Rahmenplanung bedeutet, rechtfertigt sich vor allem auch in der ökonomisch tragfähigen Inanspruchnahme einer bisher unbebauten Fläche im Stadtzentrum. Gleichzeitig wird durch diese Bebauung eine Abschirmung der dahinterliegenden nördlichen Einzelhausbebauung an der Norderstraße gegenüber den von der Rathausallee ausgehenden Immissionen erreicht.

Zu 2.:

Mit der Möglichkeit der Ansiedlung von Läden und Geschäften wird das Ziel verfolgt, dieser Fläche eine Wohn- und Geschäftsnutzung mit einem kleinteiligen Angebot im Einzelhandel zuzuführen, das vor allem auch den neuen Bewohnern zur Verfügung stehen soll. Durch die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" sind überwiegend Wohnnutzung, aber auch Laden-/ Geschäftsnutzungen und weitere, dem Gebietscharakter entsprechende Nutzungen, wie z. B. Restaurants, Arztpraxen, etc., zulässig.

Zu 3.:

Durch die Tiefgarage wird nicht die gesamte Fläche des Baugebiets 1 unterbaut, sondern im rückwärtigen nördlichen Grundstücksbereich verbleibt eine Grünfläche (inkl. der ostwestlichen Wegeverbindung) in einer Breite von gut 20 m. Die Fläche für die Tiefgarage liegt dagegen größtenteils unter den Gebäuden und wird mit einer Tiefe von 17 m zur Unterbringung der erforderlichen PKW-Stellplätze, von Fahrradabstellplätzen sowie von Nebenräumen auf ein Minimum an erforderlicher Fläche reduziert.

Zu 4.:

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	--	--------------

Hinsichtlich der angeführten Minderung der Luftqualität durch die Neubebauung lässt sich feststellen, dass diese zwar zu einer Zunahme der Schadstoffbelastungen durch zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr führt, andererseits jedoch mit keinem wesentlichen Anstieg der Schadstoffkonzentration auf Grund der Neubebauung zu rechnen ist. Positiv wirkt sich die günstige Lage des Plangebiets durch die Nähe zur U-Bahn und zum Busbahnhof aus. Weitere positive Auswirkungen auf das Klima wurden erreicht durch die Reduzierung der Bebauung gegenüber dem Ursprungskonzept, die Geringhaltung des Versiegelungsanteils (Aufheizungsverminderung), den Anschluss der geplanten Bebauung an die Fernwärmeversorgung/BHKW der Stadtwerke sowie die solaroptimierte Ausrichtung der Gebäude (Nord-Süd-Ausrichtung), die zu einer Energieeinsparung führt. Mit dieser Gebäudestellung werden gleichzeitig Gebäuderiegel quer zur Hauptwindrichtung (Belüftungssituation) vermieden. Hinsichtlich der Lärmbelastung lässt sich feststellen, dass die Neubebauung als Abschirmung der dahinterliegenden nördlichen Einfamilienhausbebauung an der Norderstraße gegenüber den von der Rathausallee ausgehenden Immissionen fungiert.

**Zu Punkt 7:**

Wohnungsbaugesellschaft Plambeck,  
Ochsenzoller Straße 147

vom 08.05.2001

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

*Die Wohnungsbaugesellschaft Plambeck regt an:*

1. *das Zulassen sonstiger nichtstörender Gewerbebetriebe*
2. *eine Überschreitung der GRZ von 0,5 im Baugebiet 1 um 50 %*
3. *die Heranführung der Umgrenzung der Tiefgarage bis an die westliche Baugrenze*
4. *den Entfall der Wegeverbindung in der Grundstücksmitte*
5. *die Reduzierung der Wegbreite der Wegeverbindung parallel zur Norderstraße auf 2,50 m und die Widmung als öffentlicher Weg*
6. *die Vergrößerung der überbaubaren Fläche für das Garagengeschoss oder die Erhöhung der Dachneigung für Nebenräume.*

Zu 1.:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.1 zur Nutzungseinschränkung wird nicht geändert, da auch Arztpraxen und Dienstleistungsbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

Zu 2.:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Gemäß der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 3.1 sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,5 im Baugebiet 1 zulässig.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 für das Baugebiet 1 ergibt sich aus der Anrechnung der zu überbauenden Flächen durch die festgesetzten Baugrenzen sowie sonstige versiegelte Flächen wie die Zufahrt zur Tiefgarage und die Ost-West-Wegeverbindung (Schlechtwetterstreifen). Eine Überschreitung der GRZ von 0,4 wird erreicht durch die Tiefgarage, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Dies ist die Fläche zwischen den zwei Baukörpern. Diese Überschreitung liegt im Rahmen der festgesetzten zulässigen Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,5.

Zu 3.:

Die Anregung wird berücksichtigt (vgl. hierzu auch Punkt 6.).

Die angeführten Gründe der Wirtschaftlichkeit und Konstruktion werden berücksichtigt. Die Fläche der Tiefgarage wird im westlichen Bereich bis an die Baugrenze herangeführt.

Zu 4.:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in

Die durch die zwei Gebäude entstehende Baulücke sowie durch die Akzentuierung dieses Bereichs durch die zwei in diesem Bereich anzupflanzenden Bäume in der Rathausallee wird ein Eingangsbereich bzw. ein Durchgangsbereich markiert, der für eine fußläufige Wegeverbindung zwischen der Rathausallee und der Norderstraße genutzt werden sollte. Damit stellt diese Wegeverbindung zum Einen eine fußgängerfreundliche Planung dar, begründet sich andererseits auch aus städtebaulicher Sicht. Darüber hinaus ist ein breitgefächertes Fußwegenetz wesentliches Merkmal der städtebaulichen Konzeption von Norderstedt-Mitte.

Zu 5.:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Mit der geplanten Wegeverbindung soll eine Ost-West-Verbindung über das Grundstück, ähnlich wie sie jetzt besteht, erhalten bleiben und sichergestellt werden. Sie stellt gleichzeitig eine Anbindung an die drei in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fuß- bzw. Fuß- und Radwege dar.

Die Wegeverbindung wird als mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt, um damit der Nutzbarkeit und der Festsetzung als private Fläche des Grundstücks gemäß den Vorgaben aus dem Rahmenplan zu entsprechen.

Die festgesetzte Breite von 4,0 m begründet sich in der Absicht, diese Wegeverbindung als kombinierten Fuß- und Radweg zu nutzen, der eine Integration eines gepflasterten Schlechtwetterstreifens in einer Breite von 1,5 m vorsieht. Zum Schutz des nördlich angrenzenden Baumstreifens der Norderstraße ist ein Abstand von 3,5 m (Kronentraufbereich + 1,5 m) erforderlich. Darüber hinaus wird diese großzügige Gestaltung der Wegefläche als Ausgleich für den Verlust der bisherigen Grünfläche mit ihrer Verbindungsfunktion vorgesehen.

Zu 6.:

Die Anregung wird berücksichtigt (vgl. hierzu auch Punkt 3.).

Die unter Punkt 3. angeführten Gründe der Wirtschaftlichkeit und Konstruktion werden berücksichtigt und die westliche Tiefgaragengrenze unter die Baugrenze verschoben, womit eine Vergrößerung des Tiefgeschosses erreicht wird. Die zusätzliche Fläche von rund 70 qm kann zusätzlich für die Unterbringung von notwendigen Nebenräumen oder als Abstellfläche für beispielsweise Fahrräder, Kinderwagen o. ä. genutzt werden.

Eine Vergrößerung des Tiefgaragengeschosses in einem höheren Maße oder eine Erhöhung der Dachneigung ist nicht erforderlich, da durch die vorhandenen Flächen im Tiefgeschoss und Dachgeschoss ausreichend Fläche zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze sowohl für Kraftfahrzeuge als auch Fahrräder sowie sonstiger notwendiger Nebenräume zur Verfügung steht.

Während konstruktive und wirtschaftliche Gründe die Verlängerung des Tiefgeschosses nach Westen unter die Baugrenze rechtfertigen, sprechen städtebauliche und stadtgestalterische Gründe gegen eine Erhöhung der Dachneigung, zumal diese auf Grund ausreichender Fläche für Nebenräume auch nicht notwendig ist.

Der Bebauungsplan Nr. 159 (Neufassung), 1. Änderung und Ergänzung, Gebiet: Zwischen Norderstraße und Rathausallee, wird hiermit den politischen Gremien in der geänderten Fassung vom September 2001 für den Satzungsbeschluss vorgelegt.

1. Planzeichnung des zweiten Vorentwurfs (Stand: Februar 2001; öffentliche Auslegung)
2. Planzeichnung des Entwurfs (Stand: September 2001; Satzungsbeschluss)
3. Textliche Festsetzungen des zweiten Vorentwurfs (Stand: Februar 2001; öffentliche Auslegung) mit Kennzeichnung der geänderten Textstellen für den Entwurf (Stand: September 2001; Satzungsbeschluss) (Arbeitsexemplar)
4. Textliche Festsetzungen des Entwurfs (Stand: September 2001; Satzungsbeschluss) (bereinigtes Exemplar)
5. Begründung zum zweiten B-Plan-Vorentwurf (Stand: Februar 2001; öffentliche Auslegung) mit Kennzeichnung der geänderten Textstellen für den Entwurf (Stand:

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in

September 2001; Satzungsbeschluss) (Arbeitsexemplar)

6. Begründung zum B-Plan- Entwurf (Stand: September 2001; Satzungsbeschluss)  
(bereinigtes Exemplar)
7. Gestaltungsplan (Stand: September 2001)

**Anlage(n)**

Rahmenplan 94 mit Kennzeichnung des Plangebietes (Übersichtsplan)

Ausschnitt aus dem Rahmenplan mit Kennzeichnung des >Plangebietes (M 1:2000)

Protokoll der zusätzlichen Bürgerbeteiligungsveranstaltung im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Eingegangene Anregungen

Planzeichnung des ersten Vorentwurfs (Stand: September 1997; frühzeitige Bürgerbeteiligung)

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------